



**Wethouder Van Lunteren, gemeente Breda, spoort gemeenten aan samen spelregels voor het vastgoedmanagement op te stellen**

## “Wij nodigen iedereen uit om aan te sluiten”

**Wethouder Patrick van Lunteren van Breda vraagt andere gemeenten om mee te denken over spelregels rond vastgoedmanagement, zodat ze huidige en toekomstige uitdagingen het hoofd kunnen bieden. “Bouwstenen voor Sociaal biedt voor ons het ideale platform om tot die spelregels te komen.” Eenduidige spelregels voor vastgoedbeheer bieden gemeenten verschillende voordelen: het maakt interpretatie niet langer persoonsafhankelijk en biedt gemeenten ook de kans om beter onderbouwd met externe partijen te communiceren.**

Breda had drie belangrijke redenen om te komen tot spelregels voor maatschappelijk vastgoed: de crisis, de reorganisatie van de gemeentelijke organisatie en de discussie over het maatschappelijk nut. Wethouder Patrick van Lunteren: “Vanwege de crisis hebben we op een totale begroting van 490 miljoen euro zo’n 150 miljoen euro aan grondposities en maatschappelijk vastgoed af moeten boeken. Bovendien moesten we een structurele bezuiniging op het vastgoed van 1,3 miljoen euro realiseren.” Het leidde ertoe dat van de 310 panden 30 panden werden afgestoten.

Van Lunteren: “De gemeente wilde de huisvesting centraliseren. Het leidde tot veel vragen over huurprijs, huurcontract, onderhoud, onderhoudsnorm, BTW etc.”

Maar dat is niet alles. “Het gaat vandaag de dag ook om de vraag of het een overheidstaak is om bepaalde panden in de lucht te houden. Als gemeente kijken we kritisch of de panden opleveren wat we erin steken, financieel en/of maatschappelijk. Als een pand de gemeente per saldo geld kost, maar het is wel maatschappelijk nuttig, dan investeren we toch in het beheer, kijken we naar de functies en naar hoe we het gebouw efficiënter kunnen gebruiken.”

### Spelregels

De medewerkers van de afdeling vastgoed gingen aan de gang met het opstellen van spelregels vastgoedbeheer, onderverdeeld in eigendom, exploitatie, beheer en onderhoud. Inmiddels is er een versie 2.0, maar Breda wil verder. Van Lunteren: “Een Wikipedia voor Vastgoedbeheer. Dat was onze droom. Tijdens een bijeenkomst van de Chefs Vastgoed van Bouwstenen voor Sociaal in oktober 2014 hebben we die wens geuit. Algemene spelregels voor vastgoedbeheer, in een soort wikipedia-omgeving, waar iedereen aan bijdraagt. Iedere gemeente heeft immers dezelfde uitdagingen op het gebied van vastgoedbeheer.”

Uit de Wikipedia-droom is de webpagina op de site van Bouwstenen ontstaan. Van Lunteren: “Je hoeft als gemeenten niet allemaal zelf het wiel uit te vinden. Je bespaart op de inhuur van externe adviseurs. En – misschien wel het allerbelangrijkste – je spreekt voortaan dezelfde taal, binnen de gemeente, de afdelingen onderling, en tussen de gemeenten onderling.” Breda koos er bewust voor verschillende medewerkers inhoudelijk verantwoordelijk te maken voor verschillende



spelregels. “Dat betekent dat zij verantwoordelijk zijn om wijzigingen die zich voordoen bij zo’n spelregel bij te houden. Die aanpak zorgt er niet alleen voor dat je het risico spreidt en dus minder kwetsbaar bent, maar ook dat het breed gaat leven binnen je organisatie.”

### Communicatie

Van Lunteren ziet nog een groot voordeel van het opstellen van spelregels: de communicatie naar externe partijen. “Doordat je werkt met eenduidige spelregels, kun je als gemeente goed onderbouwd beslissingen uitleggen. Waarom kies je ervoor om geld bij te passen, te verkopen, te sluiten of te slopen? Waarom zijn er verschillen in huur en duurzaamheid? Je neemt ze dankzij de spelregels als het ware mee in je gedachtegang.

De spelregels gaan over drie vormen van beheer: eigendomsbeheer, technisch beheer en gebruikersbeheer. Waarbij elke vorm zijn eigen eisen heeft. Bij eigendomsbeheer kijk je onder meer naar huurcontracten en portefeuillebeheer (wat wel/niet afstoten); bij technisch beheer kijk je ondermeer met welk onderhoud je het gebouw technisch in stand houdt; en bij gebruikersbeheer kijk je naar de exploitatie en wat dat betekent voor de gebruikers.

Inmiddels zijn er binnen Bouwstenen al meerdere grotere gemeenten die aan de slag zijn gegaan met spelregels. Tijdens een parallelsessie op de Najaarsbijeenkomst van Bouwstenen op 4 december 2014 bleek bovendien dat ook kleinere gemeenten graag willen aanhaken. Van Lunteren: “De grotere gemeenten - Breda, 's-Hertogenbosch, Oss en Tilburg - hebben aangegeven dat ze die kleinere gemeenten daarbij willen helpen. Dat kan via de werkgroep Spelregels Vastgoedmanagement, die binnen Bouwstenen draait.”

### Verduurzamen en andere uitdagingen

Kijkend naar de inhoud van de spelregels voor vastgoedbeheer ziet Van Lunteren voor de komende jaren een aantal forse uitdagingen. Een daarvan is het verduurzamen van vastgoed. “Dan doel ik niet op gebouwniveau, want dat gebeurt vaak wel al. Maar wel op het door gemeenten opstellen van een programma waarmee het totaal aan vastgoed wordt opgepakt. En waarbij verduurzamen wordt gekoppeld aan onderhoud, zodat je met één pakket kunt voldoen aan lokale en nationale klimaatdoelen.”

Een tweede uitdaging is om ervoor te zorgen dat het vastgoed voldoet aan geldende wet- en regelgeving. “Sinds de wijzigingen in het Bouwbesluit van 2012 is elke gemeente zorgplichtig. De uitdaging is om die zorgplicht op de juiste manier te borgen.”

Daarbij hoeven de deelnemers niet van nul af te beginnen. Bij verschillende gemeentes is op verschillende terreinen de afgelopen jaren al de nodige expertise opgebouwd. Van Lunteren: “De toegevoegde waarde van Bouwstenen en het platform dat zij op hun site bieden, is dat die expertise nu wordt samengevoegd. Wij nodigen iedereen uit om aan te sluiten. Dat komt uiteindelijk het resultaat alleen maar ten goede.”

*Tekst: Peter Bekkering*



### Meer informatie

- De interactieve pagina met [spelregels voor vastgoedmanagement](#)
- Bouwstenen-werkgroep ‘[Spelregels Vastgoedmanagement](#)’, voor gemeenten of andere vastgoedorganisaties die hun eigen spelregels willen ontwikkelen. De eerste bijeenkomst (uit een serie van drie) vindt plaats op vrijdag 12 juni 2015.
- Informatiepagina rond [Vastgoedmanagement](#), met [voorbeelden](#) van bestaande spelregels waaronder die van Breda
- Nieuwsbericht ‘[Eerste spelregels openbaar](#)’ (Bouwstenen, maart 2015)
- Bouwstenen-werkgroep ‘[Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed](#)’